

Einwender Nr. 01

Georg-Fischer-Str. ■

40822 Mettmann

Tel: 02104 ■

Email: ■

Stadtverwaltung Mettmann
- Untere Bauaufsichtsbehörde –
Neanderstr. 85
40822 Mettmann

29. Mai 2018

Fehlende Rückmeldung zur Stellungnahme zu den vorläufigen Bebauungsplanunterlagen „Georg-Fischer-Straße“ vom 1.12.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 1. Dezember 2017 hatte ich Ihnen eine ausführliche Stellungnahme zu den vorläufigen Bebauungsplanunterlagen zukommen lassen. Hierzu habe ich bis heute keine Reaktion erhalten.

Die in der Presse bereits zu entnehmenden Informationen über die nunmehr vorliegenden finalen Pläne scheinen die von mir zuvor geäußerten Bedenken nicht zu berücksichtigen. Insofern sind die im Schreiben vom 1. Dezember 2017 gemachten Ausführungen auch weiterhin als Einwendungen gegen die Baumaßnahme zu verstehen: die Bauplanung und deren Erläuterung ist lückenhaft und unvollständig und die seitens der Ordnungs- und Planungsbehörde vorzunehmenden Abwägungen sind mangelhaft und nicht ordnungsgemäß erfolgt. Weitere Einwendungen innerhalb der Frist erhalten Sie nach Einsichtnahme in die Originalunterlagen der aktuell ausliegenden Planunterlagen.

Mit freundlichen Grüßen



Georg-Fischer-Str. ■

40822 Mettmann

Tel: 0210 ■

Email ■

Stadtverwaltung Mettmann
- Untere Bauaufsichtsbehörde –
Neanderstr. 85
40822 Mettmann

1. Dezember 2017

Stellungnahme zu den vorläufigen Bebauungsplanunterlagen „Georg-Fischer-Straße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Auslage der vorläufigen Bebauungsplanunterlagen für das Bauprojekt des Mettmanner Bauvereins an der Georg-Fischer-Straße möchte ich als betroffene Anwohnerin/Eigentümerin einige Anmerkungen zu der offiziellen Planung machen.

1) Parkplatzmangel

Die vorgelegte vorläufigen Planung des Bebauungsplans lässt erhebliche Zweifel aufkommen, ob die Parkplatzssituation und das Bedürfnis der zukünftigen Bewohner hinsichtlich eines sicheren und geordneten Lebens mit den vorhandenen Parkplätzen ausreichend berücksichtigt wurde. Zwar ist wohl die größte Tiefgarage in ganz Mettmann geplant, wobei das konkrete Ausmaß und Umfang der Tiefgarage wohl noch der zukünftigen finalen Planung vorbehalten bleibt; gleichwohl dürfte angesichts der Erfahrungen der Minimalplanung des Bauvereins an der Lindenstraße und der Fehlplanungen und Genehmigungen der Gemeinde beim Parkhaus der Kö-Galerie mit der aktuellen Plansituation eine nicht ausreichende Vorsorge an Parkraum für die Anzahl der geplanten Wohnungen vorgesehen sein.

Bereits nach dem Bau der Gebäude an der Lindenstraße hat sich gezeigt, dass der Stellplatzschlüssel pro Wohnung zu gering ist, insbesondere wenn auch Familien oder Paare dort wohnen sollen, wo es nicht ungewöhnlich ist, dass mehrere Autos vorhanden sind. Die im Sommer 2017 aktuelle Nutzung zeigt, dass trotz Leerstands des absolut überwiegenden Teils der derzeitigen 65 Wohnungen, die Parkplätze entlang der Georg-Fischer-Straße nahezu vollständig genutzt werden. Wenn also zukünftig die Bewohnerzahl verdoppelt wird und – nach der Wunschvorstellung des Investors – auch alle Wohnungen belegt sind, dann ist trotz einer Tiefgarage absehbar, dass – insbesondere auch bei gewerblicher Nutzung und Besucherverkehr – die vorgesehenen Plätze nicht ausreichen werden, um ein Parkchaos auf der Straße und den Gehwegen zu vermeiden.

Vermutlich wird auch – entgegen der aktuellen Angaben und angeblichen Planungen – die Größe der Wohnungen final geringer ausfallen als derzeit angegeben, so dass die Zahl der realistisch einzuplanenden Fahrzeuge wohl noch deutlich steigen wird. Mangelnder Parkraum in der Tiefgarage, eine äußerst schmal gehaltenen Straße und noch weniger Parkmöglichkeiten am Straßenrand gepaart mit einem sich aus der Gesamtzahl der neuen Bewohner sich ergebenden deutlich erhöhten Verkehrsaufkommen, wird zu einem Park- und Verkehrschaos vorallem auch im sonstigen Wohnviertel führen. In dieser Hinsicht erscheint die vorläufige Begründung zum Bebauungsplan beschönigend.

Es wird daher ein Kampf um die Parkplätze stattfinden, was im Ergebnis zwangsläufig zu einer äußerst problematischen Parksituation und somit auch zu einem Sicherheitsrisiko insgesamt führen wird, wenn die Durchfahrt für Müllabfuhr und Feuerwehr zukünftig deutlich noch mehr erschwert wird, als dies bislang der Fall ist. Zudem findet regelmäßiger Verkehr statt durch Fahrzeuge, die Mitfahrer am Bahnhof abholen oder absetzen, so dass falsches und wildes Parken auch zur Gefährdung des normalen Verkehrs führen wird.

2) Vernichtung der angepriesenen „Idylle“ und „Ruhe“

Insbesondere die aktuelle Lage des Wohngebiets wird in der vorläufigen Begründung als „ruhig“ und „idyllisch“ bezeichnet. Dies ist und kann jedoch nur für die formale Begründung zum Bebauungsplan hinsichtlich der jetzigen Wohnsituation richtig sein. Ruhig und idyllisch ist die Wohnlage lediglich derzeit, weil die vorhandenen Wohnungen weitestgehend leer stehen und folglich aufgrund bewussten Verkommen lassens der bestehenden Wohnbebauung gar keine normale Nutzung des Wohngebiets erfolgt bzw. erfolgen kann.

Von einem angepriesenen „ruhigen“ Wohnen wird aufgrund der Verdopplung der möglichen Bewohnerzahl wohl kaum die Rede sein können und ein „idyllisches“ Wohnen wird angesichts der Erhöhung der Gebäudeumfänge und Höhen, der massiven Fällung altgewachsener, lediglich formal als „krank“ bezeichneter Bäume und der damit verbundenen deutlichen Reduzierung der lichtdurchfluteten Grünflächen zukünftig wohl nicht mehr vorhanden sein. Die vorhandenen Altbauten privater Eigentümer, die – anders als der Mettmanner Bauverein - Zeit, Aufwand und Geld in die Erhaltung vorhandener Bausubstanz gesteckt haben und Gärten pflegen, werden nunmehr zu Marketingzwecken als „Villen“ in der Nachbarschaft angepriesen, welche für die Wohnqualität des neuen Wohnviertels stehen sollen. Somit trägt folglich nicht die neue Bebauung zu einem positiven Eindruck bei, sondern lediglich die Bebauung, welche nicht vom Bauherrn des Bauverhabens durch Verdichtung und Abriss, Verkleinerung und Naturzerstörung beeinflusst ist!

3) Kein Einfügen der Neubebauung an die Altbauten

Ein Einfügen der Neubebauung in bzw. an die vorhandene Bebauung in der Umgebung ist nach den Plänen des vorläufigen Bebauungsplans beim Anschluss an das vorhandene Gebäude der Georg-Fischer-Straße 3 nicht zu erkennen. Selbst wenn man beim reinen Nachrechnen auf den Plänen ggfs. tatsächlich von einer vorhandenen zulässige Höhe der Bebauung ausgeht, ist die Positionierung des neuen Nachbarbaus mit einem Versprung nach Hinten auf dem Grundstück unpassend in mehrererlei Hinsicht: erstens, wird durch das zurückversetzen die vorhandene Baulinie

zerstört; zweitens wird durch die Positionierung und Höhe des Gebäudes noch weiter nach Hinten dem Gebäude Georg-Fischer-Str. 3 jegliche Privatsphäre und Sonne genommen. Da es eine deutliche Alternative für die Positionierung gibt, ist die getroffene Wahl ausschließlich zum Nachteil der Bestandsbebauung und im Rahmen einer Abwägung der gleichwertigen Interessen nicht begründbar, warum eine solche Versetzung erforderlich ist.

4) Fehlende Untersuchung und Vorsorge der Wasserhaushaltung/Hangwässer

Wie bereits beim Termin zur Einsicht in die vorläufigen Bebauungsplanunterlagen mit Herrn Wilmes erörtert und wie dem Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen ist, ist bislang weder im Vorfeld eine ausreichende Prüfung und Untersuchung der geologischen Verhältnisse und der unterirdischen Wasserströme vorgenommen worden, noch ist eine solche offensichtlich vorgesehen.

Vielmehr wird das Thema völlig unterschätzt oder möglicherweise absichtlich verharmlost. Die Formulierung in der Begründung zum Bebauungsplan auf Seite 10, wonach keine „massive Neuversiegelung“ zu erwarten ist, dürfte angesichts der Verdopplung der möglichen Bewohner und ohne für den Laien nachvollziehbare Zahlen zur tatsächlichen Bebauung kaum nachprüfbar aber deutlich fragwürdig sein. Hier handelt es sich wohl um eine bewusst wahrheitswidrige Darstellung der Baumaßnahme, die dem laienhaften Leser der Planungsunterlage offensichtlich suggerieren soll, dass sich „im Prinzip nichts ändert“.

Bei genauerem Hinschauen ist dies aber mitnichten der Fall. Die Planungen sind wohl bislang auch bewusst noch unklar gelassen worden hinsichtlich des Umfangs der konkreten Bebauung; gleichwohl dürfte der massive Bau einer großen (zweistöckigen) Tiefgarage über den Gesamtbereich des südlichen Areals des Planungsgebiets zu beiden Seiten der Georg-Fischer-Straße alles andere als „keine massive Neuversiegelung“ darstellen. Tatsächlich mag es oberflächlich so aussehen, als handele es sich um tatsächliche Grünflächen, gleichwohl wird durch diese Bauweise die bisherige natürliche Versickerung und die unterirdischen Wasserströme massiv beeinflusst. Da die Tiefgarage zukünftig lediglich mit einer notwendigen dicken Humus- und Erdschicht für eine Rasenbegrünung bedeckt sein werden, wird hier keine natürliche Versickerung mehr möglich sein. Auch die unterirdischen massiven Bauten werden dem Hangwasser und sonstigen unterirdischen Wasserwegen „im Weg“ sein, so dass diese sich neue Wege suchen müssen, um um das neue Hindernis „herum zu kommen“.

Hieraus wird deutlich, dass die tatsächlich geplante Bebauung der in der vorläufigen Begründung enthaltenen Darstellung der Baumaßnahme als „keine massive Neuversiegelung“ deutlich widerspricht und die Beschreibung verharmlosend und beschönigend ist; die Neubebauung wird das Versickerungs- und Hangwasserproblem erheblich verschärfen. Die Darstellung, dass „nach Möglichkeit“ eine „Verbesserung der Retention und Versickerungsmöglichkeit im Plangebiet angestrebt“ wird, soll vermutlich nahelegen, dass das Thema (möglicherweise) bei der Planung berücksichtigt wurde bzw. wird. Da jedoch an anderen Stellen in der vorläufigen Begründung bereits ausführlich dargelegt wird, welche Gutachten vorliegen oder geplant sind, und hierzu gar nichts Erwähnung findet, wird offenbar, dass wohl tatsächlich keine ernsthaften Bestrebungen bestehen, sich dieses Themas und die Folgen der massiven Versiegelung anzunehmen.

Dass seitens des Mettmanner Bauvereins kein ernsthaftes Interesse an der kosten- und zeitintensiven Untersuchung und Darstellung der hydrologischen Verhältnisse und der Auswirkung der Neubebauung auf diese hat, ist selbsterklärend. Dass seitens der Genehmigungsbehörde aber diesbezüglich offensichtlich keinerlei Aktivitäten oder Auflagen oder Forderungen zur Untersuchung und Klärung der Situation gefordert werden, erscheint rechtlich höchst bedenklich. Dass die Planungsbehörde durch beschönigenden Formulierungen in der vorläufigen Begründung zum Bebauungsplan ebenfalls das Problem verharmlosen möchte, erweckt jedoch den Eindruck, dass hier eine Bebauung möglichst unauffällig in einfachster Variante ermöglicht werden soll, und zwar auf Kosten und zu Lasten der Eigentümer der vorhandenen Bebauung.

Bereits durch die Bebauung der Lindenstraße hat die Feuchtigkeit im und auf dem Boden auf jeden Fall im Garten der Georg-Fischer-Straße 1 deutlich zugenommen; dies führt zu Problemen bei der Rasenpflege und Rasennutzung. Insofern wird durch die erhebliche Zunahme von Feuchtigkeit im Untergrund auch die Kellerabdichtungen der Bestandsbebauung, gefährdet. Die „Tunnelwirkung“ der Hangwasserführung durch die Tiefgarage der Neubauten an der Lindenstraße und nunmehr auch an der Georg-Fischer-Straße führt zu einer Kanalisierung des Wassers unmittelbar auf das Gebäude Georg-Fischer-Straße 1.

Den Investor MBV mag der Umstand, dass nunmehr aufgrund seiner Bauten zukünftig die Bewohner des Hauses Georg-Fischer-Str. 1 eher ein Schlammbad im Garten nehmen können als ein Sonnenbad auf schönem Rasen wenig kümmern und städtebaulich mag es seitens des Bauamtes angesichts des Interesses an einer Verdichtung der Bebauung grundsätzlich eine untergeordnete Rolle spielen, gleichwohl widerspricht dieses Außerachtlassen der vollständigen Prüfung der Neubebauung nicht den gesetzlichen Vorgaben und einer ordnungsgemäßen Ermessensausübung und gleichwertiger Interessensabwägung bei der Planung.

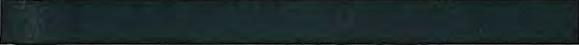
Bislang scheint sich bei der Bebauung am Hang keiner über diese Hangwässer und Untergrundwasser Gedanken zu machen und wird es konsequent wohl auch versäumt in dieser Richtung Untersuchungen und Überlegungen anzustellen.

5) Kostenerwägungen der Stadt zu Lasten der Anwohner

Hinsichtlich der Kosten wird derzeit allgemein mitgeteilt, dass der Stadt Mettmann keine Kosten entstehen. In diesem Zusammenhang wäre es äußerst interessant zu wissen, ob die Stadt Mettmann mit dem Mettmanner Bauverein einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen hat oder abzuschließen gedenkt, aufgrund dessen eine solche Behauptung getätigt werden kann.

Gleichzeitig ist für die weitere Planung auch ablauftechnisch seitens der Stadt für eine ordentliche Baustellendurchführung zu sorgen ist.

Es ist völlig unrealistisch, dass die Bautätigkeiten in einem Plangebiet dieser Größenordnung mit Abriss von 10 Häusern und Bau von 10 neuen Wohnblocks keine Spuren an den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen nachhaltig hinterlassen werden. Es ist insofern bereits jetzt absehbar, dass bei Beibehaltung der aktuellen Verkehrsführung (Einbahnstraße) während der Bauzeit, die



parallel zur Bahntrasse verlaufende Georg-Fischer-Straße durch mehrjähriges Befahren mit Baufahrzeugen und Lasten, für die die Straße weder gebaut noch ausgelegt war, die Straße und die Baulichkeiten der Kanalisation erheblich beeinträchtigen wird. Es werden folglich – sofern seitens der Stadt nicht entsprechende vertragliche Vorkehrungen mit dem Investor/Bauherrn Mettmann Bauverein getroffen werden – unweigerlich Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden.

Mit Nichten ist folglich die Baumaßnahme nach den bisherigen Darlegungen für die Stadt Mettmann kostenfrei. Sofern sich die Stadt Mettmann dann entsprechend der gesetzlichen Regelungen an die Anwohnern der Bestandsbebauung hinsichtlich der Kostenbeteiligung an Straßensanierungsmaßnahmen wenden will, ist auch diese entsprechende Darlegung in der Begründung zum vorläufigen Bebauungsplan wohl allenfalls als beschönigend zu bezeichnen. Aus städtischer Sicht mag es unproblematisch erscheinen, wenn die vorhandene Straße aufgrund völliger Überlastung durch massive Baufahrzeuge nach mehreren Jahren Bauzeit komplett erneuert werden muss, wenn die Anwohner zur Kostendeckung herangezogen werden können. Für die Anwohner, die jedoch keinerlei Vorteil von der Neubebauung haben und schließlich auch noch Anliegerbeiträge für eine Straßenerneuerung zahlen sollen, die ausschließlich der Bauherr MBV verursacht hat, ist dies keineswegs hinnehmbar.

Für einen ordentlichen Bauablauf mit ausschließlicher Kostentragung durch den MBV und die Freihaltung der verbleibenden Anwohner von Kosten, deren Ursache diese in keinsten Weise veranlasst haben, scheint seitens der Stadt nichts unternommen und keine Pläne gemacht zu werden.

Auch bezüglich des Punktes „Kosten“ bedarf es daher einer weiteren überzeugenderen Erläuterung der Stadt betreffend die tatsächliche Durchführung der Abwägung und die berücksichtigten Interessen der vorhandenen Bewohner und Eigentümer.

Insgesamt ist somit festzuhalten, dass die vorläufige Bauplanung und deren Erläuterung lückenhaft und unvollständig, sowie hinsichtlich der Durchführung einer ordnungsgemäßen Abwägung der Beteiligteninteressen und deren Berücksichtigung im Gesamtablauf mangelhaft ist.

Es wäre äußerst erfreulich, wenn seitens der Stadt aktiv auf die Anwohner zugegangen würde um aufzuklären, wie seitens der Stadt eine unnötige Kostenbelastung der Anwohner verhindert werden soll, die in keiner Weise dazu beitragen, dass zukünftige Erschließungs- und Reparaturmaßnahmen erforderlich werden, deren Interessen aber (wie auch bei anderen Bauprojekten in Mettmann) seitens der Stadt nicht berücksichtigt oder gar vertreten werden. Interessensbegünstigungen lediglich der Investorensseite auf Kosten der Anwohner, ist etwas, das nach Angaben des Bürgermeisters bei seiner Wahl beseitigt werden sollte. Bislang ist davon aber nichts umgesetzt worden, noch ist ersichtlich, dass ein Umdenken der Planungs- und Genehmigungsbehörde zu einer gerechten Interessensabwägung erfolgt. Über eine Rückmeldung wäre ich hocherfreut.

Mit freundlichen Grüßen



Einwender Nr. 02


Georg-Fischer-Str. 40822 Mettmann

Stadt Mettmann
Abteilung 3.1 Stadtplanung
NeanderStr, 85

40822 Mettmann

Mettmann, 31. Mai 2018

Stellungnahme zu B-Plan 143, Georg-Fischer-Straße

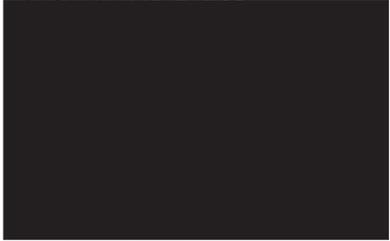
Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Einsichtnahme in die Bauleitplanung mit der Nr. 143, Georg-Fischer-Straße, gebe ich hiermit folgende Stellungnahme ab:

1. Es ergibt sich durch die beiden westlich an mein Grundstück geplanten Gebäude mit der vorgesehenen Größe, Höhe und Lage eine erdrückende Bebauung. Die Höhe der Gebäude überragt mein Haus um jeweils ca. 2 Meter + Hanglage, die zu berücksichtigen ist. Durch veränderte Anordnung könnte eine Verbesserung erzielt werden.
2. Die Gestaltung der Dächer sollte nicht als Flachdach, sondern als Giebeldach unter Einhaltung der geplanten max. Höhen erfolgen, um eine bessere Angleichung an die bestehende Bebauung zu erreichen.
3. Die zu erwartende Dauer der Baumaßnahme sowie der zu erwartende Baustellenverkehr macht ein Befahren der Georg-Fischer-Str. in beide Richtungen notwendig. Bitte veranlassen Sie für diesen Fall die Aufhebung der Einbahnstraßenregelung.
4. Nach meiner Kenntnis ist die Fällung des größten Teils des bestehenden Baumbestandes geplant. Dieser wäre nach meiner Auffassung an Ort und Stelle adäquat zu ersetzen.

Abschließend möchte ich feststellen, dass durch diese Bebauung ein seit 100 Jahren bestehendes Viertel mit Villenbestand in erheblichem Maße verunstaltet wird. Die bestehende Bebauung hätte sicherlich modernisiert werden können, auch eine Verdichtung mit vergleichbarer Architektur zur bestehenden Bebauung wäre möglich gewesen. Dies ist aber scheinbar in Mettmann wie immer nicht gefragt.


Freundliche Grüße



Einwender Nr. 03

Georg-Fischer-Str. 40822 Mettmann

Stadt Mettmann
Abteilung 3.1 Stadtplanung
NeanderStr, 85

40822 Mettmann

Mettmann, 05. Juni 2018

Ergänzung zur Stellungnahme zu B-Plan 143, Georg-Fischer-Straße

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Ergänzung zu meiner Stellungnahme vom 31. Mai 2018 möchte ich meine unter Punkt 1 genannten Einwendungen weiter erläutern; hier hatte ich ausgeführt:

1. Es ergibt sich durch die beiden westlich an mein Grundstück geplanten Gebäude mit der vorgesehenen Größe, Höhe und Lage eine erdrückende Bebauung. Die Höhe der Gebäude überragt mein Haus um jeweils ca. 2 Meter + Hanglage, die zu berücksichtigen ist. Durch veränderte Anordnung könnte eine Verbesserung erzielt werden.

Hierzu möchte ich ergänzen:

Die beiden Nachbargebäude sind so hoch und schräg neben uns platziert, dass unser gesamtes Grundstück während der überwiegenden Zeit des Tages beschattet wird.

Dementsprechend widerspricht die neue Bebauung der Eigenart des Baugebiets, nämlich einer aufgelockerten Bebauung mit sonnigen Gärten und Terrassen sowie intensiver Begrünung mit Lebensraum für Tiere – auch durch hohe Bäume.

Durch die komplette Verschattung der Küchen-, Schlafräum- und Wohnzimmerfenster ist die bisherige Wohn- und Lebensqualität des unmittelbaren Nachbarn vollständig ignoriert und in unzulässiger Weise bei der Interessenabwägung ausschließlich zugunsten der Neubauten widerrechtlich gestaltet worden.

Dem könnte durch eine an dieser Stelle niedrigere, an die Nachbarbebauung Georg-Fischer-Str. 3 angepasste Bauweise eindeutig besser entsprochen werden.

Insgesamt ist im Übrigen für die gesamte Bauweise festzustellen, dass die aktuell geplante Blockbauweise (große Kästen!!) in keiner Weise dem Charakter des Wohngebiets entspricht.

Die bisherigen Gebäude aus der Zeit 1900-1920 zeichnen sich durch einen villenartigen Charakter aus und sind in ihrer Häufung einmalig für Mettmann. Sie zeigen eine erkennbare „bergische“ Optik. Weder die geplante Bauhöhe noch die äußerliche Gestaltung der neu geplanten Gebäudefügen sich in irgendeiner Weise in die Umgebung ein.

Ich bitte Sie um entsprechende Einflussnahme auf die geplante Bebauung.

Freundliche Grüße



Einwender Nr. 04

Georg-Fischer-Str. [REDACTED]

40822 Mettmann

Tel: 02104 [REDACTED]

Email: [REDACTED]

Stadt Mettmann
Abteilung 3.1 Stadtplanung
Neanderstr. 85
40822 Mettmann

7. Juni 2018

Stellungnahme zu Bebauungsplan 143 „Georg-Fischer-Straße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

die ausgelegten Bebauungsplanunterlagen Nr. 143 weisen inhaltliche Ungenauigkeiten und Fehler auf und lassen erkennen, dass seitens der Gemeinde eine ausreichende Abwägung der Interessen zwischen den Entwicklungs- und Gestaltungsinteressen der Gemeinde im Verhältnis zu den Interessen der Anwohner und der Bestandsbebauung nicht hinreichend erfolgt ist.

Hierzu im Einzelnen:

1) **Ausgestaltung des Bebauungsplans ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan**

Obwohl seitens der Stadt Mettmann seit Anbeginn offiziell behauptet wird, dass es sich um einen „normalen“ Bebauungsplan handelt, handelt es sich bei der aktuellen Planung tatsächlich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Dies ist unter anderem auch daran erkennbar, dass auf Seite 26 der Begründung die artenschutzrechtliche Prüfung „zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 143“ erfolgt ist. Dies verdeutlicht die erhebliche „Verzahnung“ des Mettmanner Bauvereins mit den städtischen Behörden und erklärt insofern auch warum im Rahmen von Abwägungsentscheidungen zu diesem Bauvorhaben, bei denen üblicherweise die Gemeinde die Interessen der Anwohner und die umgebenden Gestaltung neutral betrachtet, hier stets die konkreten Ausgestaltungswünsche des Investors und Bauherrn MBV umgesetzt wurden.

Erkennbar ist die Herkunft der Planung insbesondere in der Ausgestaltung der Baulinien. Einen Grund für die „Schiefstellung“ der (blauen) Baulinien ist nicht ersichtlich und stadteplanerisch auch nicht begründbar. Zwar wird dadurch eine „Auflockerung“ der Bauweise behauptet, gleichzeitig wird dabei jedoch auch die Ordnung der Umgebung und der Anschluss an die Bestandsbebauung „durcheinander“ gebracht. Ein Grund für eine entsprechende Verschiebung der im gesamten Umfeld des Bauvorhabens verbundenen geraden Baulinien ist nicht ersichtlich. Insbesondere durch die Verschiebung der Bebauung beim unmittelbaren Anschluss zum Bestandsgebäude Georg-Fischer-Straße 3 wird die optische Anordnung der Gebäude parallel zur

Bahntrasse gestört und grundlos ausschließlich nachteilig für die Eigentümer des Gebäudes Georg-Fischer-Straße gestaltet (Verschattung, Verlust der Privatsphäre, siehe auch nachstehend).

Nicht zutreffend ist insbesondere auch die Behauptung, dass das aktuelle Quartier weder städtebaulich noch architektonisch den „heutigen Wohnbedürfnissen“ entspreche. Die aktuelle Gestaltung der Gebäude mit umfassenden Grünflächen dürfte „heutigen Wohnbedürfnissen“ durchaus entsprechen; insbesondere befinden sich im Bereich der ‚Leyer Straße‘ und ‚Am Island‘ Gebäude des gleichen Haustyps, die durch den MBV in den letzten Jahren saniert wurden und keine Leerstandsprobleme haben. Weder die Dimensionierung der Wohnungen noch der Zuschnitt der Gebäude steht folglich den heutigen Wohnbedürfnissen der Bewohner entgegen. Vielmehr trägt die konkrete bestehende Bebauung bzw. die Gebäudegestaltung dazu bei, dass die Wohnlage bislang noch als „ruhig und idyllisch“ bezeichnet wird. Erholungs- und natürliche Grünflächen lockern die aktuelle Bebauung auf und verleihen der Wohnlage so ihren Charme. Auch architektonisch sind die Wohnungen in der Größe nicht maßgeblich unterschiedlich zur zukünftigen Größenplanung des MBV. Die jetzigen Gebäude sind daher durchaus für „heutige Wohnbedürfnisse“ ausgestaltet – sie wurden lediglich hinsichtlich sinnvoller Reparatur- und Sanierungsmaßnahmen so vernachlässigt, dass nunmehr mit exorbitanten Kosten argumentiert wird, die angeblich in keinem Verhältnis stehen zu einem Neubau in dem klassischen, durchschnittlichen „quadratischen“ und „maximalen“ Architekturstil welcher als „moderner Baustil“ durch den MBV vermarktet wird. Insofern wird bei der Begründung wohl „architektonische Wohnbedürfnisse“ mit „technischen Bauvorgaben heutiger Gesetze und Vorschriften“ verwechselt.

Allenfalls die angegebenen „stadtentwicklungspolitischen Überlegungen“ vermögen die geplante Gestaltung begründen. Auch eine „mangelnde Barrierefreiheit“ kann sachlich nicht ernsthaft bei Privateigentum zur Begründung für eine notwendige Neubaugestaltung herangezogen werden, da für die private Bauausgestaltung (nicht öffentliche Gebäude) eine Barrierefreiheit nicht vorgeschrieben ist und auch nicht vorgeschrieben werden kann. Die Abwesenheit einer Barrierefreiheit vermag daher auch nicht die Notwendigkeit einer baulichen Neugestaltung zu begründen.

2) Unzutreffende Aussagen über „Planerisches Konzept und bauliche Nutzung“ (Seite 7 und 10 der Begründung)

Angeblich sollen „private Grünflächen“ in die Anordnung der Neubebauung „integriert“ sein. Dies ist jedoch den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu entnehmen. Nirgendwo in der Planung sind „private Grünflächen“ wesentlicher Art vorgesehen. Die Böschung zur Brückerstraße kann anders als durch den bisherigen Busch-, Strauch- und Baumbewuchs nicht genutzt werden. Ansonsten sieht der Plan lediglich Rasenflächen auf den zwischen den Gebäuden verbleibenden notwendigen Abstandsflächen vor. Es handelt sich also nicht um bewusste für die Lebensqualität der Bewohner ausgestaltete Grünflächen, sondern lediglich um die Rasenbegrünung zwangsweise entstehender Bauabstandsflächen, was mit einer „ausgewogenen Freiraumplanung“ für ein „familienfreundliches und nachbarschaftliches Zusammenleben“ gestaltetes Umfeld nichts zu tun hat.

Auch die Behauptung, dass durch die teilweise „verdrehte“ Anordnung der Baufenster eine „Aufweitung der privaten Freibereiche zwischen den geplanten Baukörpern“ erreicht werde, ist schlichtweg unzutreffend. Ob ein Gebäude „verdreht“ auf einer Fläche hingestellt wird oder nicht, ändert an der verbleibenden Grünfläche insgesamt nichts. Diese wird dadurch weder größer noch nutzbarer. Tatsächlich soll wohl durch die „Verdrehung“ des Neubaus neben dem Bestandsgebäude Georg-Fischer-Straße ■ eher ausreichend Raum für Parkplätze geschaffen werden, die zwischen den Gebäuden im Plangebiet nicht in gleicher Weise geschaffen werden können. Für die Bewohner des Plangebiets ist folglich die Ausgestaltung von Parkplätzen direkt vor dem Gebäude wohl nicht als „Aufweitung von Freibereichen“ nutzbar. Im Ergebnis wird aber dadurch die Grünfläche hinter diesem Gebäude kleiner und stellt somit keine „Aufweitung“ dar. Die „Verdrehung“ dürfte vielmehr lediglich mit der Topografie des Geländes zu tun haben, als einen ernsthaften (wohnqualitativen) planerischen Hintergrund zu haben.

Faktisch ist weder auf dem Plan erkennbar, noch durch Festsetzungen verpflichtend vorgegeben, dass Grün- und Naturflächen auf dem Plangebiet in nennenswerter Weise erhalten bleiben sollen. Vielmehr sollen sogar 39 Bäume komplett entfallen. Erholungsflächen und die bestehende Natur erhaltende Flächen sind nicht vorgesehen.

3) Art und Maß der baulichen Nutzung: Festsetzung der Überschreitung der Grundflächenzahl auf 0,6

Die Verdichtung der Bebauung ist erklärtes Interesse der Gemeinde. Gleichwohl besteht im Planungsgebiet kein sachlicher Grund für eine Festsetzung einer Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6. Es ist unter anderem ebenfalls erklärtes Ziel der Planung eine ruhige, begrünte Wohnbebauung zu schaffen. Entgegen der klar erkennbaren Vorhabenplanung von Wohnblocks im uninspirierenden quadratischen Blockstil, sind bei der vorgesehenen Bebauung keinerlei angrenzende Terrasse geplant; insofern besteht kein sachlicher Grund zulasten der Grünflächen, welche der Wohnqualität dienen sollen, die Bebauung der Planfläche über die Obergrenze des § 17 BauNVO hinaus festzusetzen. Lediglich dem Interesse des Bauherrn, einer maximalen Ausnutzung der Grundstücksfläche, wird hier entsprochen – zu Lasten der Wohnqualität und der Natur.

4) Art und Maß der baulichen Nutzung: Höhe der Bebauung

Gemäß § 15 BauNVO sind Anlagen unzulässig, wenn sie nach Lage oder Umfang der Eigenart des Baugebiets widersprechen und wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die im Baugebiet oder dessen Umgebung unzumutbar sind.

Entgegen der Begründung des Bebauungsplans, fügt sich die vorgesehene Bauweise der Höhe nach nicht in die Umgebung ein. Die Umgebung ist auf der einen Seite geprägt von bergischem Baustil mit dunklen Satteldächern und Krüppelwalmdächern mit Erkern, Türmchen und Zierelementen und andererseits mit etwas „modernerer“ (Quadrat-)Bauten, jeweils mit maximal 3 Geschossen. Beschönigend wird insofern der Begründung darauf hingewiesen, dass maximal 3 Vollgeschosse gebaut werden können dürfen, wobei Kellergeschosse nicht mitgezählt werden müssen. Die tatsächliche Planung sieht jedoch durchweg ein oberstes viertes Stockwerk

(Sprunggeschoss) vor. Durch diese Gestaltung wird folglich die Höhe der umgebenden Bestandsgebäude deutlich überragt.

Insbesondere beim Anschluss des Plangebiets an den Bestandsbau der Georg-Fischer-Straße 3 ist folglich nun ein 2-geschossiges Gebäude unmittelbar neben einem 4-geschossigen Gebäude vorgesehen. Hier entsteht eine Bruch zwischen der Bestandsbebauung und den Neubauten ausschließlich zu Lasten der Bestandsbebauung. Die Verschattung sowohl der Wohnräumlichkeiten des Hauses Georg-Fischer-Straße ■ als auch des gesamten Gartens stellt einen erheblichen Abwägungsfehler dar und lässt jegliche Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft bei der Planung vermissen. Durch die zusätzliche „Drehung“ des Neubaus, wird zudem eine noch größere Einsehbarkeit der Privatsphäre der Bewohner des Hauses Georg-Fischer-Straße ■ für die Bewohner des Neubaus ermöglicht bzw. zugelassen.

Da es eine deutliche Alternative für die Positionierung gibt, ist die getroffene Festsetzung im Bebauungsplan zur Höhe und zur Baulinie in diesem Bereich ausschließlich zum Nachteil der Bestandsbebauung erfolgt und im Rahmen einer Abwägung der gleichwertigen Interessen nicht begründbar, warum eine solche Versetzung erforderlich ist. Insofern sind im Rahmen der Festsetzung der zulässigen Höhen (und der Baulinien) die Interessen des unmittelbaren Nachbarn bei der Anpassung an die vorhandene Bebauung nicht ordnungsgemäß berücksichtigt worden. Um die Wohnqualität auch der Bestandseigentümer zu gewährleisten, wäre eine unterschiedliche Höhenfestsetzung und eine Rücksichtnahme auf die Erhaltung der Privatsphäre der Bestandsbebauung gerade im Anschlussbereich an die Bestandsbauten möglich und umsetzbar gewesen; eine solche Rücksichtnahme ist jedoch nicht erfolgt und bevorzugt folglich ausschließlich die Interesse des Bauherrn der Neubauten.

5) Parkplatzmangel

Der Bebauungsplans lässt erhebliche Zweifel aufkommen, ob die Parkplatzssituation und das Bedürfnis der zukünftigen Bewohner hinsichtlich eines sicheren und geordneten Lebens mit den vorhandenen Parkplätzen ausreichend berücksichtigt wurde. Zwar ist wohl die größte Tiefgarage in ganz Mettmann geplant, gleichwohl dürfte angesichts der Erfahrungen der Minimalplanung des Bauvereins an der Lindenstraße und der Fehlplanungen und Genehmigungen der Gemeinde beim Parkhaus der Kö-Galerie mit der aktuellen Plansituation eine nicht ausreichende Vorsorge an Parkraum für die Anzahl der geplanten Wohnungen vorgesehen sein.

Wenn zukünftig die Bewohnerzahl verdoppelt wird und – nach der Wunschvorstellung des Investors – auch alle Wohnungen belegt sind, dann ist trotz einer Tiefgarage absehbar, dass – insbesondere auch bei gewerblicher Nutzung und Besucherverkehr – die vorgesehenen Plätze nicht ausreichen werden, um ein Parkchaos auf der Straße und den Gehwegen zu vermeiden.

Vermutlich wird auch im Rahmen der konkret noch zu erteilenden Baugenehmigung die Größe der Wohnungen eher kleiner ausfallen als dies durch die zeichnerischen Darstellungen vermittelt wird, so dass die Zahl der realistisch einzuplanenden Fahrzeuge (unabhängig von normierten Stellplatzschlüsseln für eine Minimalberechnung) wohl noch deutlich steigen wird. Mangelnder Parkraum in der Tiefgarage, eine äußerst schmal gehaltenen Georg-Fischer-Straße und noch

weniger Parkmöglichkeiten am Straßenrand (z.B. durch Tiefgarageneinfahrten und Feuerwehrzufahrtsflächen) gepaart mit einem sich aus der Gesamtzahl der neuen Bewohner sich ergebenden deutlich erhöhten Verkehrsaufkommen, wird zu einem Park- und Verkehrschaos vor allem auch im sonstigen Wohnviertel führen. In dieser Hinsicht erscheint die Begründung zum Bebauungsplan beschönigend.

Es wird daher ein Kampf um die Parkplätze stattfinden, was im Ergebnis zwangsläufig zu einer äußerst problematischen Parksituation und somit auch zu einem Sicherheitsrisiko insgesamt führen wird, wenn die Durchfahrt für Müllabfuhr und Feuerwehr zukünftig deutlich noch mehr erschwert wird, als dies bislang der Fall ist. Zudem findet regelmäßiger Verkehr statt durch Fahrzeuge, die Mitfahrer am Bahnhof abholen oder absetzen, so dass falsches und wildes Parken auch zur Gefährdung des normalen Verkehrs führen wird.

6) Fehlentwicklung hinsichtlich grünordnerischer Festsetzungen und Berücksichtigung von Umweltbelangen

Die aktuelle Lage des Wohngebiets wird als „ruhig“ und „idyllisch“ bezeichnet. Ruhig und idyllisch ist die Wohnlage derzeit einerseits, weil die vorhandenen Wohnungen weitestgehend leer stehen und folglich aufgrund bewussten Verkommen lassens der bestehenden Wohnbebauung gar keine normale Nutzung des Wohngebiets erfolgt bzw. erfolgen kann, andererseits weil durch zahlreiche Bäume und hohe Büsche und extensive Grünflächen insbesondere die Vögel zahlreiche Zufluchtsorte finden.

Von einem angepriesenen „ruhigen“ Wohnen wird aufgrund der Verdopplung der möglichen Bewohnerzahl wohl kaum die Rede sein können und ein „idyllisches“ Wohnen wird angesichts der Erhöhung der Gebäudeumfänge und Höhen, der massiven Fällung altgewachsener Bäume ohne die Festsetzung von adäquaten Begrünungsvorgaben zur Erhaltung der Natur und des Vogelbestands im Plangebiet und der damit verbundenen deutlichen Reduzierung der lichtdurchfluteten Grünflächen, zukünftig wohl nicht mehr vorhanden sein. Die vorhandenen Altbauten privater Eigentümer, die – anders als der Mettmanner Bauverein - Zeit, Aufwand und Geld in die Erhaltung vorhandener Bausubstanz gesteckt haben und (bei bewusster Nichtausnutzung der bebaubaren Fläche der Grundstücke) Gärten pflegen, werden nunmehr zu Marketingzwecken als „Villen“ in der Nachbarschaft angepriesen, welche für die Wohnqualität des neuen Wohnviertels stehen sollen. Seitens des Bauvereins und durch die Festsetzungen im Bebauungsplan sind keine ernsthaften Beiträge zu erkennen (oder zu erwarten), dass auch durch die Gemeinde eine Erhaltung der Artenvielfalt und der Wohnqualität durch Rückzugsorte für Vögel und Kleintiere gefordert und gefördert wird.

a) Zum Artenschutz

Insbesondere die Abwägungen der Auswirkungen der geplanten Gestaltung auf die Biotopstrukturen ist nicht ordnungsgemäß vorgenommen worden und im Ergebnis fehlerhaft. Zwar mögen tatsächlich keine Konflikte mit Verbotstatbeständen vorliegen, gleichwohl wird durch

die bewusste erhebliche Reduzierung von Bäumen („ersatzloses“ Entfernen von 39 Bäumen im Plangebiet!) und Gebüsch und Kleingärten, die Naturvielfalt erheblich beeinträchtigt werden. Auch wenn eine Ausgleichsfläche an der neuen Umgehungsstraße mit 28 Bäumen (gleichwohl eine Reduzierung des Baumbestands von 10 Bäumen) dies angeblich auffangen soll, so bedeutet dies für das Planungsgebiet einen erheblichen Verlust von Rückzugsräumen für Natur und Tiere. Gerade die Erhaltung solcher Räume in Wohngebieten bewirkt dass eine unvergleichbare Wohnqualität geschaffen wird. Die Anzahl der Vögel im Plangebiet stellt eine besondere Nähe zur Natur dar. Durch die lediglich minimalistisch zu erwartende Rasenbegrünung und zukünftig fehlenden Bäume, wird das Erlebnis des Wohnens in einer grünen Umgebung mit Vögeln erheblich reduziert.

Die 14 verbleibenden bzw. geplanten Bäume, wobei die 10 Neupflanzungen – sofern dies auch durch gärtnerische Maßnahmen zugelassen wird - erst in 30 Jahren überhaupt in eine Größe gekommen sein werden, die dem heutigen Bestand entspricht, sind folglich nicht in der Lage, die Rückzugsorte der Tiere zu sichern.

Es ist folglich völlig unzutreffend, wenn im Rahmen der Abwägung und Prüfung der Umweltbelange im Rahmen der Auswirkungen während der Errichtung (Seite 28) festgestellt wird, dass „eine Beeinträchtigung der Biotopstrukturen im Ergebnis nicht zu erwarten“ ist. „Intensivrasen“ ist keine vergleichbare Rückzugsfläche zu den bisherigen Büschen und Bäumen; „gärtnerisch gestaltete Grünflächen“ werden sich aus Kosten- und Aufwandgründen seitens des MBV freiwillig lediglich auf kleine Bereiche beschränken, um eine solche „Gartengestaltung“ nachzuweisen; ohne Festsetzungen im Bebauungsplan für die tatsächliche Erhaltung von Rückzugsräumen für die Natur im Plangebiet ist folglich ein Verlust der Tiere, insbesondere der zahlreichen Vögel, unvermeidlich.

In gleicher Weise ist die Feststellung der Umweltprüfung, dass für den Betrieb/Nutzung „mit einer unerheblichen Auswirkung auf das Schutzgut zu rechnen [ist], da der Standort bereits heute wohnbaulich genutzt wird“, bereits bei Betrachtung der geplanten Bebauung als unzutreffend erkennbar: selbst wenn aktuell eine Wohnnutzung besteht, werden die Grünflächen durch die erhebliche Vergrößerung der Baukörper und massiver Reduzierung der Bäume und Büsche zukünftig so deutlich kleiner und für die Tierwelt unattraktiver ausfallen, dass kein ausreichender Abstand zum Mensch gegeben ist und die Tierwelt sich aus dem Innenbereich Mettmanns zurückziehen wird.

b) Zum Orts- und Landschaftsbild

Vollig falsch dargestellt und unzutreffend sowohl hinsichtlich der Errichtungszeit als auch in der Bewertung für den Betrieb/Nutzung ist die Auswirkung der Neugestaltung im Plangebiet hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbilds.

Zutreffend wird geschildert, dass bislang private (Nutz- und Zier-) Gärten die Frei- und Grünflächen mitgestaltet haben. Allerdings sehen weder die Festsetzungen des Bebauungsplans noch die dargestellte zukünftige Bebauung vor, dass derartige Gärten auf dem Gelände eingerichtet

werden und somit das Orts- und Landschaftsbild erhalten. Tatsächlich werden die bestehenden Grünflächen durch die neue, größere Bebauung so reduziert, dass der Platz für gleichwertige Gärten nicht mehr vorhanden ist. Darüber hinaus stellen solche Gärten in (modern verwalteten) Wohnanlagen problematische Bereiche dar, weshalb Bauherren freiwillig solche Gartenbereiche nicht planen oder vorsehen. Da die planerische Gestaltung des Bebauungsplans in dieser Hinsicht jedoch keinerlei Vorgaben macht, ist auch nicht zu erwarten, dass entsprechende Flächen zukünftig vorgesehen werden. Wieso daher auf Seite 29 der Begründung behauptet wird, die „privaten Freiräume werden nach Errichtung der neuen Wohnbebauung wieder als private Garten- und Freibereiche hergerichtet“, ist nicht verständlich. Hier wird wohl bewusst rein verbalen Versprechungen oder Aussagen eines Bauherrn „vertraut“, obwohl bekannt ist, dass ohne Verpflichtung zu einer solchen Herstellung dies nie so ausgestaltet wird.

In diesem Zusammenhang ist es auch schlichtweg unzutreffend, wenn bezüglich der Errichtungszeit angegeben wird, dass es durch die Errichtung „zu keiner nennenswerten Reduzierung von Grünstrukturen, welche sich negativ auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken können“ kommen werde. Denn allein die Tatsache, dass für 39 Bäume 28 Ersatzpflanzungen in einem völlig anderen Gebiet hergestellt werden, zeigt auf, dass das Landschaftsbild im Plangebiet durch den Verlust von Naturgrün erheblich beeinträchtigt wird.

Die Bewertung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild als „neutral“ zu bezeichnen ist angesichts der massiven Reduzierung der Grünflächen und Naturrückzugsräume wohl kaum gerechtfertigt. Somit trägt folglich die neue Bebauung nicht (mehr) zu einem positiven Eindruck und Verweilraum für Natur und Tiere bei, sondern lediglich die (Bestands-) Bebauung mit Gärten einschließlich gepflegter und erhaltener Bäume, welche nicht vom Bauherrn des Bauverhabens durch Verdichtung und Abriss, Verkleinerung und Naturzerstörung beeinflusst ist! Die Ermöglichung eines Investors, erhebliche Investitionen zu Lasten der Natur zu tätigen und sich gleichzeitig auf die Rückzugsräume der (freiwillig) erhaltenen Baumbestände der Bestandsbebauung zu berufen, ist im Rahmen der Abwägung nicht gerechtfertigt. Lediglich klare Vorgaben zur Gestaltung und Erhaltung von Grünbereichen und Rückzugsräumen für die Tierwelt wird eine adäquate Erhaltung des bisherigen Orts- und Landschaftsbilds sichern können. Dies ist jedoch zu Lasten der Nachbarn und des Charakters des gesamten Planungsgebiets nicht vorgesehen worden.

7) Fehlende Untersuchung und Vorsorge der Wasserhaushaltung/Hangwässer /Entwässerung

Zutreffend wird hinsichtlich des Bodens in der Begründung ausgeführt, dass die vorhandenen typischen Parabraunerden eine „ungeeignete Versickerungseignung bis zu einer Tiefe von 2 m“ haben. Ferner wird zutreffend festgehalten, dass aktuell die meisten Flächen des Plangebiets unversiegelt sind, dass Staunasse im Untergrund angetroffen wurde und temporäres Schichten- und Hangwasser auftreten.

Hinsichtlich der zukünftigen Auswirkungen und Entwicklung hierzu wird lediglich festgestellt, dass die Schaffung von Dachbegrünung den erhöhten Versiegelungsgrad wohl ausgleichen sollte und das

bei der zukünftigen Nutzung „nachteilige Auswirkungen auf die Qualität und Quantität des Grund- und Oberflächenwassers [...] nicht erkennbar“ seien.

Wie bereits beim Termin zur Einsicht in die vorläufigen Bebauungsplanunterlagen mit Herrn Wilmes erörtert und wie dem Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen ist, ist bislang weder im Vorfeld eine ausreichende Prüfung und Untersuchung der geologischen Verhältnisse und der unterirdischen Wasserströme vorgenommen worden, noch ist eine solche offensichtlich vorgesehen.

Hier dürfte das Thema völlig unterschätzt oder möglicherweise wegen der daraus folgenden kostenintensiven Maßnahmen für den Bauherrn bewusst nicht weiter untersucht worden sein. Wie bereits bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Stadtplanungsamt im Sommer 2017 mitgeteilt, ist aufgrund der Hanglage gerade bei Regentagen, die Oberflächennässe erheblich. Die vermehrt auftretenden Starkregen werden hier offensichtlich auch bewusst unberücksichtigt gelassen. Hieraus ergibt sich erneut eine fehlerhafte Abwägung der Belange des Investors im Plangebiet und der umliegenden Bestandbebauung.

Oberflächlich mag es so aussehen, als handle es sich bei den sichtbaren Grünflächen im Wohnquadrant Lindenstraße - Georg-Fischer-Straße um normale Versickerungsflächen, tatsächlich ist jedoch durch die Errichtung der Tiefgarage in der Lindenstraße und die nunmehr geplante 2stöckige Tiefgarage im Plangebiet fast 1/3 der Fläche intensiv und tiefgründig versiegelt. Aufgrund der massiven aufstehenden Bebauung, entfallen auch weitere (frühere) Versickerungsflächen. Selbst bei einer Humus- und Erdschichtabdeckung mit Rasenbegrünung von 35 cm, sind die nunmehr verbleibenden optischen „Grünflächen“ nicht in der Lage die gleichen Wassermassen aufzunehmen, wie dies vor dem Bau der Lindenstraßen-Neubauten der Fall war! Eine natürliche Versickerung ist somit nicht mehr möglich. Auch die unterirdischen massiven (Tiefgaragen-)Bauten werden dem Hangwasser und sonstigen unterirdischen Wasserwegen „im Weg“ sein, so dass diese sich neue Wege suchen müssen, um um das neue Hindernis „herum zu kommen“.

Hieraus wird deutlich, dass die Beschreibung verharmlosend und beschönigend ist, wenn im Umweltbericht festgestellt wird, dass nachteilige Auswirkungen „nicht erkennbar“ sind: die Neubebauung wird das Versickerungs- und Hangwasserproblem erheblich verschärfen. Die Darstellung, dass eine „Verbesserung der Retention und Versickerungsmöglichkeit im Plangebiet durch Dachbegrünung angestrebt wird, dürfte angesichts der bereits schleichenden erheblichen Versiegelung bei ungünstigen Bodenverhältnissen völlig unzureichend sein.

Dass seitens des Mettmanner Bauvereins kein ernsthaftes Interesse an der kosten- und zeitintensiven Untersuchung, Darstellung und Lösung der hydrologischen Verhältnisse und der Auswirkung der Neubebauung auf diese hat, ist selbsterklärend. Dass seitens der Genehmigungsbehörde aber diesbezüglich offensichtlich keinerlei Aktivitäten oder Auflagen oder Forderungen zur Untersuchung und Klärung der Situation gefordert werden, erscheint rechtlich höchst bedenklich. Dass die Planungsbehörde durch beschönigenden Formulierungen in der Begründung zum Bebauungsplan ebenfalls das Problem verharmlosen möchte, erweckt den Eindruck, dass hier eine Bebauung möglichst unauffällig in einfachster Variante ermöglicht werden soll, und zwar auf Kosten und zu Lasten der Eigentümer der vorhandenen Bebauung.

Bereits durch die Bebauung der Lindenstraße hat die Feuchtigkeit im und auf dem Boden auf jeden Fall im Garten der Georg-Fischer-Straße deutlich zugenommen; dies führt zu Problemen bei der Rasenpflege und Rasennutzung. Insofern wird durch die erhebliche Zunahme von Feuchtigkeit im Untergrund und an der Oberfläche auch die Kellerabdichtungen der Bestandsbebauung, gefährdet. Die „Tunnelwirkung“ der Hangwasserführung durch die Tiefgarage der Neubauten an der Lindenstraße und nunmehr auch an der Georg-Fischer-Straße führt zu einer Kanalisierung des Wassers unmittelbar auf das Gebäude Georg-Fischer-Straße (aber auch bei den Gebäuden Lindenstraße (Ecke Lindenstraße/Georg-Fischer-Straße) und Georg-Fischer-Straße

Die zunehmenden Starkregen und das damit einhergehende plötzlich stark zunehmende Oberflächenwasser, was durch die erhebliche zusätzliche Versiegelung der Flächen im Plangebiet künftig noch schneller und in noch größeren Mengen auf die alte Bestandsbebauung zukommen wird, werden in der Planung und der Abwägung gar nicht berücksichtigt. Stattdessen wird in der Stellungnahme zu den Anmerkungen des Bergisch-Rheinischen Wasserverbands wegen der Bedenken zu den Auswirkungen auf den Regenüberlauf Talstraße erneut verharmlost, dass es lediglich zu einer „geringfügigen“ Erhöhung der Versiegelung komme und dass die Begrünung der Dächer ausreichend sei, um den Bedenken Rechnung zu tragen.

Dem Investor MBV mag der Umstand, dass nunmehr aufgrund seiner Bauten zukünftig die Bewohner des Hauses Georg-Fischer-Str. (aber auch bei den Gebäuden Lindenstraße (Ecke Lindenstraße/Georg-Fischer-Straße) und Georg-Fischer-Straße eher ein Schlammbad im Garten nehmen können als ein Sonnenbad auf schönem Rasen wenig kümmern und städtebaulich mag es seitens des Bauamtes/Stadtplanungsamts angesichts des Interesses an einer Verdichtung der Bebauung grundsätzlich eine untergeordnete Rolle spielen; gleichwohl widerspricht dieses Außerachtlassen der vollständigen Prüfung bei der Neubebauung nicht den gesetzlichen Vorgaben und einer ordnungsgemäßen Ermessensausübung und gleichwertiger Interessensabwägung bei der Planung.

Bislang scheint sich bei der Bebauung am Hang ausser dem Wasserverband keiner über diese Hangwässer ernsthafte Gedanken zu machen und wird es konsequent wohl auch versäumt in dieser Richtung Untersuchungen und Überlegungen anzustellen. Die Neubebauung ohne wesentliche Regen- und Starkregentrückhaltung von Oberflächen-, Schicht- und Hangwassern erfolgt somit bewusst auf Kosten und zu Lasten der bestehenden Altbauten Ecke Lindenstraße und Georg-Fischer-Straße, deren Eigentümer somit zukünftig erheblichen technischen und finanziellen Aufwand betreiben müssen, um die Keller und Gärten vor den zusätzlichen Wassermassen zu schützen. Solche zusätzlichen Kosten und erheblichen Aufwand auf die Eigentümer der Bestandsbauten abzuwälzen, damit ein Investor seine finanziellen Interessen umsetzen kann, ist nicht gerechtfertigt und hätte bei der Prüfung und Erstellung eines Bebauungsplans durch die Gemeinde berücksichtigt und hinreichend abgewogen werden müssen. Die hier fehlenden konkreten Untersuchungen und die technische Aufbereitung der daraus folgenden Konsequenzen sowie die Abwägung der Interessen aller Beteiligten ist hier offensichtlich massiv verletzt worden.

Darüber hinaus ist den Bebauungsplanunterlagen hinsichtlich der tatsächlichen Dimensionierung der bestehenden Entwässerung im Plangebiet nichts zu entnehmen. Die Tatsache, dass ein Mischwasserkanal vorliegt genügt alleine nicht um feststellen zu können, dass das Plangebiet hier unproblematisch angeschlossen werden kann. Der Hinweis auf die Bedenken der Unteren Wasserbehörde des Kreises Mettmann, wonach sowohl die seit Jahren ausgelaufene wasserrechtliche Genehmigung als auch die Aufnahmesituation am Mischwasserkanal zu klären ist, ist seitens der Stadtplanung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan offensichtlich nicht weiter ausreichend geklärt worden. Dies wird mit dem Hinweis, dass dies in der Ausführungsplan noch geklärt werden müsse, abgetan. Tatsächlich handelt es sich jedoch bei dem Thema der ausreichenden Dimensionierung und der Schaffung ausreichender Retentionen auch für Starkregen, Schicht- und Hangwasser nicht um ein Thema, was lediglich im Rahmen der Ausführungsplanung behandelt werden kann. Da die Entwässerung auch die Bestandsbebauung betrifft, sind entsprechende Vorgaben auch bereits im Bebauungsplan zu machen. Diese fehlen jedoch; das Thema ist bislang nicht ausreichend aufgearbeitet und berücksichtigt worden, so dass eine Verabschiedung des Bebauungsplans in dieser Form unzureichende wäre.

8) Kostenerwägungen der Stadt zu Lasten der Anwohner, Zukünftige Erschließungsmaßnahmen aufgrund Beschädigungen durch die Baumaßnahmen an der öffentlichen Straße und Kanalisation

Hinsichtlich der Kosten, die im Plangebiet anfallen, wird darauf hingewiesen, dass der Stadt Mettmann keine Kosten entstehen. In diesem Zusammenhang wäre es äußerst interessant zu wissen, ob die Stadt Mettmann mit dem Mettmanner Bauverein einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen hat oder abzuschließen gedenkt, aufgrund dessen eine solche Behauptung getätigt werden kann. Gleichzeitig ist für die weitere Planung auch ablauftechnisch und für die Anwohner kostentechnisch seitens der Stadt für eine ordentliche Baustellendurchführung zu sorgen.

Es ist völlig unrealistisch, dass die Bautätigkeiten in einem Plangebiet dieser Größenordnung mit Abriss von 10 Häusern und Bau von 10 neuen Wohnblocks keine Spuren an den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen nachhaltig hinterlassen werden. Es ist insofern bereits jetzt absehbar, dass bei Beibehaltung der aktuellen Verkehrsführung (Einbahnstraße) während der Bauzeit, die parallel zur Bahntrasse verlaufende Georg-Fischer-Straße durch mehrjähriges Befahren mit Baufahrzeugen und Lasten, für die die Straße weder gebaut noch ausgelegt war, die Straße und die Baulichkeiten der Kanalisation erheblich beeinträchtigt wird. Es werden folglich – sofern seitens der Stadt nicht entsprechende vertragliche Vorkehrungen mit dem Investor/Bauherrn Mettmanner Bauverein getroffen werden – unweigerlich Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden.

Sofern sich die Stadt Mettmann dann entsprechend der gesetzlichen Regelungen an die Anwohnern der Bestandsbebauung hinsichtlich der Kostenbeteiligung an Straßensanierungsmaßnahmen wenden will, kommen folglich auf die Eigentümer Kosten in absehbarer Zeit zu, die ohne Baumaßnahme noch in weiter Zukunft gelegen hätten. Aus städtischer Sicht mag es unproblematisch erscheinen, wenn die vorhandene Straße aufgrund völliger Überlastung durch massive Baufahrzeuge nach mehreren Jahren Bauzeit komplett erneuert werden muss, wenn die Anwohner zur Kostendeckung herangezogen werden können. Für die

Anwohner, die jedoch keinerlei Vorteil von der Neubebauung haben und schließlich auch noch Anliegerbeiträge für eine Straßenerneuerung zahlen sollen, die ausschließlich der Bauherr MBV verursacht hat, ist dies keineswegs hinnehmbar.

Auch bezüglich des Punktes „Kosten“ bedarf es daher einer weiteren überzeugenderen Erläuterung der Stadt betreffend die tatsächliche Durchführung der Abwägung und die berücksichtigten Interessen der vorhandenen Bewohner und Eigentümer.

9) Organisation der Bauzeit

Auf die Anwohner der angrenzenden Bestandsbauten kommen mehrere Jahre Baulärm und Verschmutzungen zu. Parallel dazu soll nun auch noch Bautätigkeit der RegioBahn hingenommen werden. Angesichts einer solchen massiven Belastung der Anwohner eines begrenzten Raums, besteht eine Pflicht der Stadt die Organisation der Baumaßnahmen intensiv und unter erheblicher Berücksichtigung der berechtigten Interessen der Bewohner rücksichtsvoll zu koordinieren und zu steuern.

Dementsprechend sollten klare verkehrliche Änderungen für die Bauzeit im Plangebiet festgelegt werden, damit die Anwohner der Lindenstraße und Georg-Fischer-Straße nicht übermäßig belastet werden. Hierzu wäre es sinnvoll, an der Kurve der Georg-Fischer-Straße (aktuell am Haus Georg-Fischer-Straße 5), die Straße baulich zu schließen und einen Durchgangsverkehr zu unterbinden. Dadurch müsste für den Zeitraum der Errichtung Einbahnstraßenführung aufgehoben werden, so dass die Georg-Fischer-Straße entlang der Bahntrasse für die Anwohner Georg-Fischer-Straße und die Autofahrer, die Bahnfahrer zum Bahnhofbringen, in beiden Richtungen befahren werden kann, aber als Sackgasse ausgestaltet wird und eine sicherlich 5-jährige permanente Befahrung durch Baufahrzeuge verhindert wird. Auch die Verschlechterung der Straße durch übermäßigen Schwerlastverkehr kann dadurch effektiv unterbunden werden.

Gleichzeitig kann durch die Aufhebung der Einbahnstraßenregelung der Georg-Fischer-Straße im oberen Bereich für die Bauzeit für die Baufahrzeuge ebenfalls eine Zufahrt geschaffen werden, ohne dass es zu einem Interessenskonflikt mit den ohnehin durch den Abriss- und Baulärm schon erheblich belasteten Anwohnern kommt.

Insgesamt ist somit festzuhalten, dass die Bauplanung und deren Erläuterung lückenhaft und unvollständig, sowie hinsichtlich der Durchführung einer ordnungsgemäßen Abwägung der Beteiligteninteressen und deren Berücksichtigung im Gesamtablauf mangelhaft ist.



Insbesondere nachzubessern sind

- die zulässige Gestaltung und Dimensionierung der zukünftigen Bebauung ist im Rahmen der Abwägung einer Einfügung in die Umgebung und der Gestaltung der Anschlüsse an die Bestandsbebauung (insbesondere im Bereich des Anschlusses an das Gebäude Georg-Fischer-Straße ■, und
- die Abwägung und die Vorgaben zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Erhaltung der Tier- und Naturräume (massive Grünvernichtung führt zu starker Abnahme der Vogel- und Kleintierpopulationen; Wegfall von privaten Gärten führt zu Verlust der Wohnqualität) und
- die Planung der Entwässerung, sowohl hinsichtlich Retention von Oberflächenwasser, Auswirkung von Starkregenereignissen, Schutz der Bestandsbauten aufgrund unterirdischer Versiegelung durch Tiefgaragen und Vergrößerung der Baukörperdimensionen als auch hinsichtlich des Zustands und der Belastbarkeit des vorhandenen Mischwasserkanals und den damit verbundenen Entwässerungsthemen.

Mit freundlichen Grüßen

